

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI
POSELITVI**

- na parcelah št. 1111/3 del, 1111/4 del in 1110/14 del
k.o. Olešče (1031)

ID LP v PIS: _____



Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje

SPLOŠNI PODATKI

NAZIV LOKACIJSKE PREVERITVE: **ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI
POSAMIČNI POSELITVI**
- na parcelah št. 1111/3 del, 1111/4 del in 1110/14 del k.o.
Olešče (1031)

NAROČNIK:

IZDELAL:



Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje
3000 Celje, Ulica XIV. divizije 14
telefon: 03/42 74 230
e-mail: info@rcpl.si

ŠTEV. PROJEKTA:

40/25

ID LP v PIS:

POOBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA:
Identifikacijska številka

ALEKSANDRA GERŠAK PODBREZNIK
univ. dipl. inž. arh., MA
PA, PPN ZAPS 0115



ODGOVORNI GEODET:
Identifikacijska številka

JAN VINKL
univ. dipl. inž. geod.
IZS PI Geo0517

SODELAVCI:

MATEJ NOVAK
univ. dipl. inž. arh.

DIREKTOR:

RADOVAN ROMIH
univ. dipl. inž. kraj. arh.



ŠTEV. IZVODOV:
nepooblaščenno kopiranje in
razmnoževanje ni dovoljeno

2+arhivski izvod

IZDELANO:

avgust 2025

VSEBINA

I. TEKSTUALNI DEL

1	UVODNA POJASNILA	4
2	VELJAVNI PROSTORSKI AKTI OBČINE, POTRJEANE LOKACIJSKE PREVERITVE	5
3	IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV	6
4	OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE	7
5	OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV	8
6	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	9
7	OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE.....	9
8	UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3.....	13
9	SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE	16

II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:500
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:1000

I. TEKSTUALNI DEL

1 UVODNA POJASNILA

Investitor/pobudnik je na delu parcele št. 1111/3 del, 1111/4 del in 1110/14 del, k.o. Olešče (1031) zgradil stanovanjski in pomožni objekt.

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve (izvornega območja) stoji več stanovanjskih in gospodarskih objektov.

Lokacija stanovanjskega in pomožnega objekta se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve. Predmet lokacijske preveritve je širitev stavbnega zemljišča na posamični poselitvi.

Zakon o urejanju prostora (v nadaljevanju ZUreP-3; Uradni list RS št. 119/21 in spremembe) opredeljuje lokacijsko preveritev kot instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravljen skladno z določili ZUreP-3 in Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki (MOP, 19. 9. 2024). Izdelan je na podlagi izkazanega investitorjevega namena.

Elaborat lokacijske preveritve investitor skupaj s pobudo za lokacijsko preveritev odda na Občino Laško, ki izpelje postopek lokacijske preveritve. Občinski urbanist preveri skladnost elaborata z ZUreP-3 in o tem obvesti investitorja. Občinski urbanist na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora ter pridobljenih predlogov in pripomb javnosti županu predlaga, da občinski svet pobudo z elaboratom s sklepom o lokacijski preveritvi odobri ali zavrne.

Kratice uporabljene v tem elaboratu imajo naslednji pomen:

- | | |
|-----------|------------------------------------|
| - EUP | enota urejanja prostora |
| - PIA | prostorski izvedbeni akt |
| - OPN | občinski prostorski načrt |
| - PNRP | podrobnejša namenska raba prostora |
| - ZPNačrt | Zakon o prostorskem načrtovanju |
| - ZUreP-3 | Zakon o urejanju prostora |

3 IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Občina:

- Občina Laško.

Katastrska občina:

- Olešče (1031).

Parcele št. (vir: KN):

- *121/2, *247, *121/3, 1120/4-del, 1120/3-del, 1110/13, 1110/12, 1110/21 del, 1110/15 del, 1110/4 del, 1110/14 del in 1110/20 del.

Podrobnejša namenska raba:

- Predlagana lokacijska preveritev se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Laško opredeljeno kot površine razpršene poselitve (z oznako A). Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3.

Enota urejanja prostora:

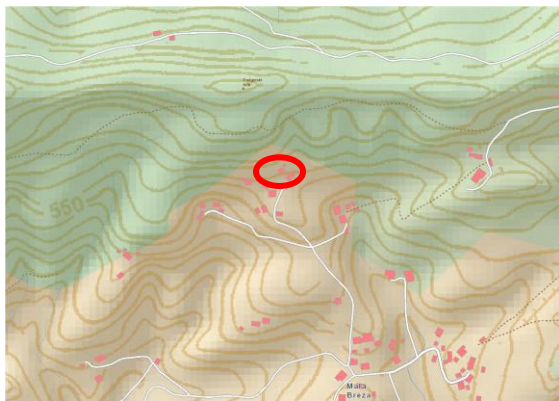
- OP.

Podenota urejanja prostora:

- Ni opredeljena.

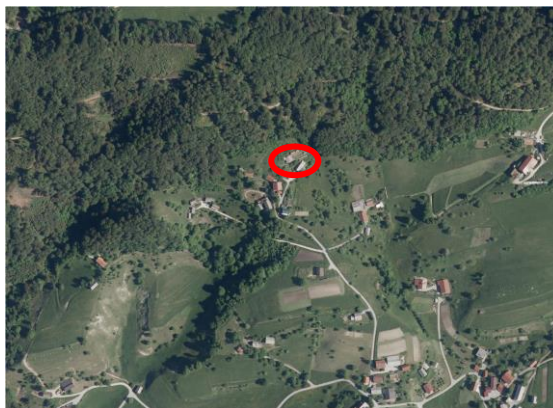
Površina območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi (površina izvirnega območja):

- 5509,13 m².



Slika 2:

širši prikaz v prostoru – topografija
(vir: www.atlasokolja.si)



Slika 3:

širši prikaz v prostoru – digitalni ortofoto
posnetek (vir: www.atlasokolja.si)

4 OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Občina:

- Občina Laško.

Katastrska občina:

- Olešče (1031).

Parcele št. (vir: KN):

- **1 (širitev):** 1111/3 del, 1111/4 del in 1110/14 del, k.o. Olešče (1031)

Podrobnejša namenska raba:

- **Širitev:** Območje na katerega posega širitev območja stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi je opredeljeno kot druga kmetijska zemljišča (K2).

Enota urejanja prostora:

- OP.

Podenota urejanja prostora:

- Ni opredeljena.

Vrsta predlagane spremembe:

- Predlagana sprememba območja posamične poselitve predstavlja preoblikovanje in širitev območja stavbnega zemljišča.
- Na severni strani se predlaga širitev stavbnega zemljišča v velikosti 585,58 m².

Površina spremembe:

- Sprememba stavbnega zemljišča (širitev 1): + 585,58 m².

Površina izvirnega območja:

- 5509,13 m².

Delež spremembe / širitve:

- 10 % glede na površino izvirnega območja.

Površina stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi po spremembah:

- 6094,71 m².

5 OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

Območje lokacijske preveritve se nahaja zunaj območij varstvenih režimov: evidentirane kulturne dediščine, varovalnih gozdov, poplavno ogroženih območij in vodovarstvenih območij.

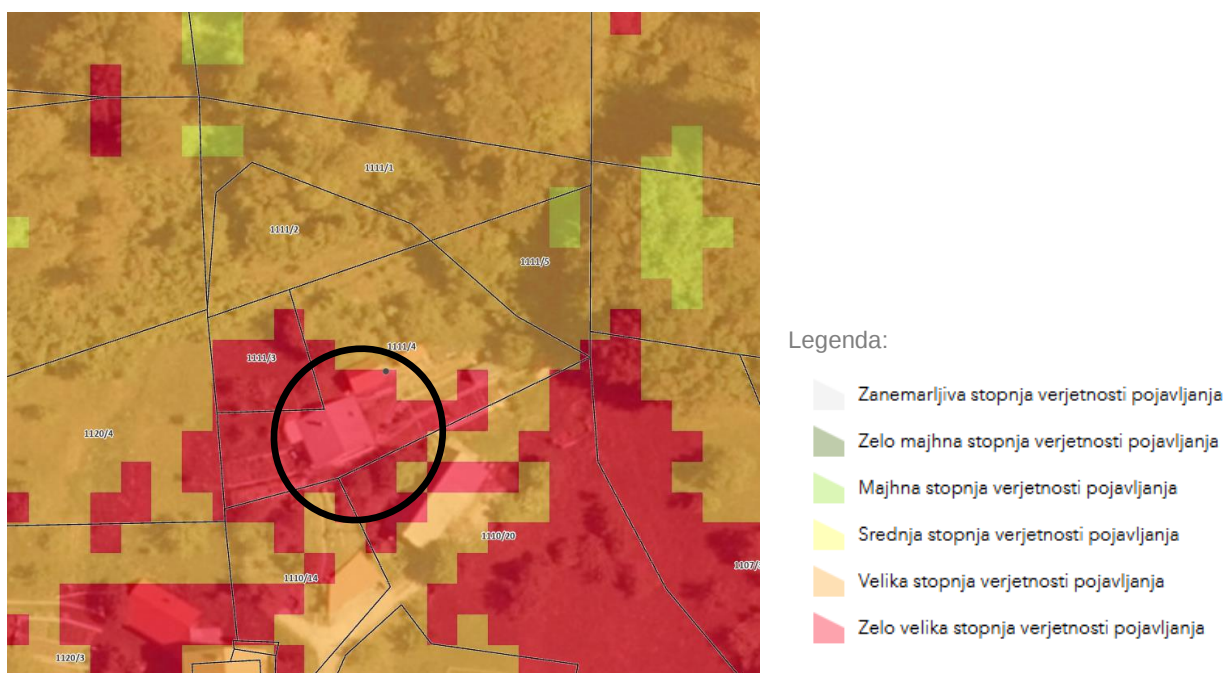
Nahaja se na območju:

- **zelo velike in velike stopnje verjetnosti pojavljanja plazov** (Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov SKUPNA-GeoZS 1:25.000, www.evode.gov.si).
- erozijskem območju, kjer je **zelo velika verjetnost pojavljanja plazov** (erozijska območja, portal e-vode, www.evode.gov.si).

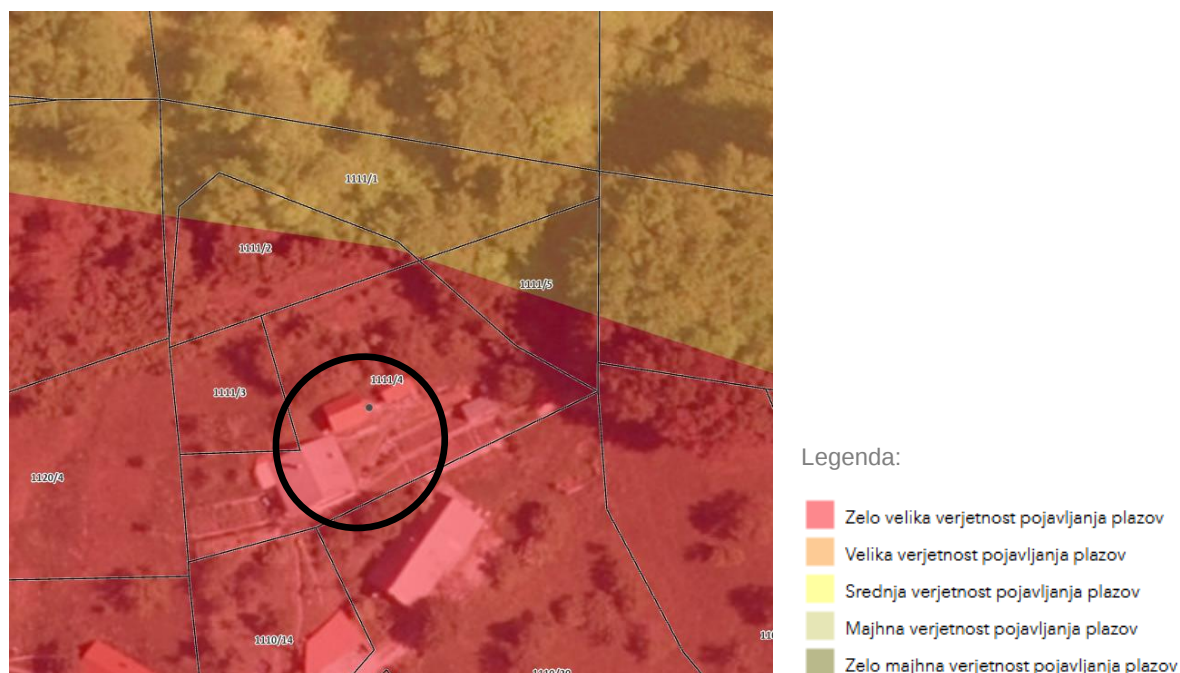
Dostop do območja posamične poselitve je po obstoječi javni poti JP 700895, ki poteka južno od območja.

Na območju obstoječih objektov posamične je izveden elektro vod, TK vod, javni vodovod in greznica na izpraznjevanje.

ELP se ne nahaja v območju veljavnih državnih prostorskih načrtov ali državnih prostorskih načrtov v pripravi.



Slika 4: Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov SKUPNA-GeoZS 1:25.000 (vir: www.evode.gov.si)



Slika 5: Prikaz erozijskih območij – opozorilna karta erozije (opozorilno območje – običajni zaščitni ukrepi), (vir: www.evode.gov.si)

6 NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Skladno s prvo alinejo 134. člena ZUreP-3 se predlagana lokacijska preveritev izvede zaradi ohranjanja posamične poselitve; preoblikuje ali spremeni se obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje.

Obsega širitev območja obstoječega stavbnega zemljišča.

7 OPIS PREDLAGANE SPREMEMBE OBMOČJA POSAMIČNE POSELITVE

Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve (izvornega območja) stojijo stanovanjski in gospodarski objekti.

Investitor/pobudnik je na delu parcele št. 1111/3 in 1111/4 k.o. Olešče (1031) zgradil nov stanovanjski in pomožni objekt.

Lokacija stanovanjskega in pomožnega objekta se nahaja zunaj meje opredeljenega stavbnega zemljišča razpršene poselitve oz. posamične poselitve. Predmet lokacijske preveritve je širitev stavbnega zemljišča. Izvorno območje se razširi na severno stran od obstoječega stavbnega zemljišča, za pridobitev stavbnega zemljišča za gradnjo.

Oblikovanje objektov

Etažnost stanovanjskega objekta je pritličje in etaža. Naklon strehe je ca. 30°. Slame strehe objekta je pravokotno na plastnice terena. Objekt je tlorisnih dimenzij ca. 8,99 m x 8,34 m.

Etažnost pomožnega objekta je pritličje. Naklon strehe je 30°. Slame strehe objekta je vzporedno s plastnicami terena. Objekt je tlorisnih dimenzij ca. 4,30 m x 2,70 m.

V 80. členu OPN Laško so opredeljeni splošni pogoji za oblikovanje objektov. Zagotovi se ustrezen odmak od obstoječih objektov in od parcelnih mej.

Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev za umestitev in oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi A v opredeljeni EUP OP.

Dovoz in dostop

Dostop do območja posamične poselitve je po obstoječi javni poti JP 700895, ki poteka južno od območja.

Določila OPN Laško

Za namensko rabo A (območja razpršene poselitve) se smiselno upoštevajo Prostorski izvedbeni pogoji glede velikosti in oblikovanja za namensko rabo SK v Prilogi 1, PIP za posamezna območja podrobnejše namenske rabe kot sledi:

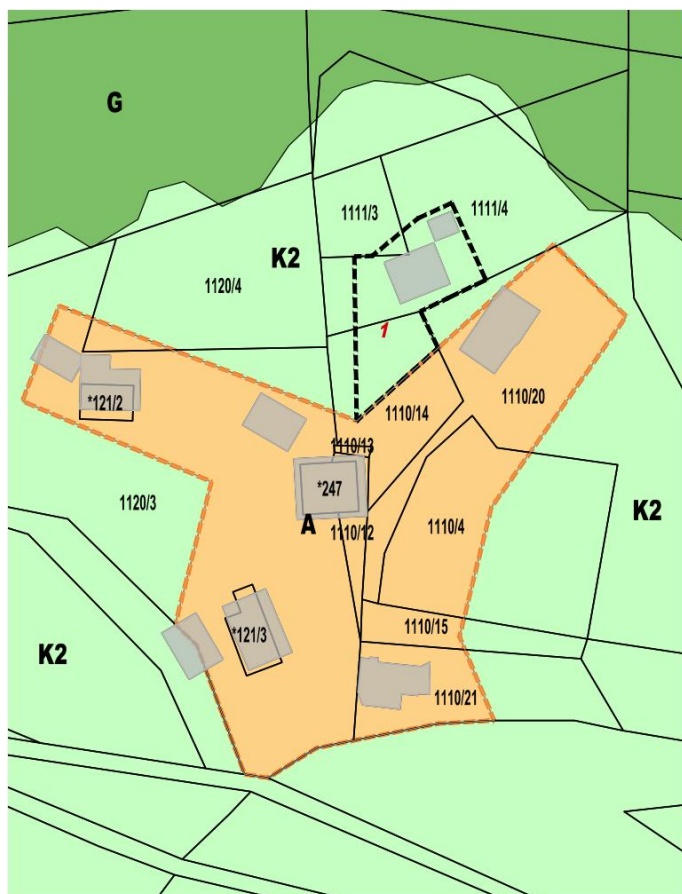
- za vse stavbe praviloma poldogovat tloris v razmerju stranic od 1:1,5 do 1:2.

Dodatni pogoji za nestanovanjske kmetijske stavbe:

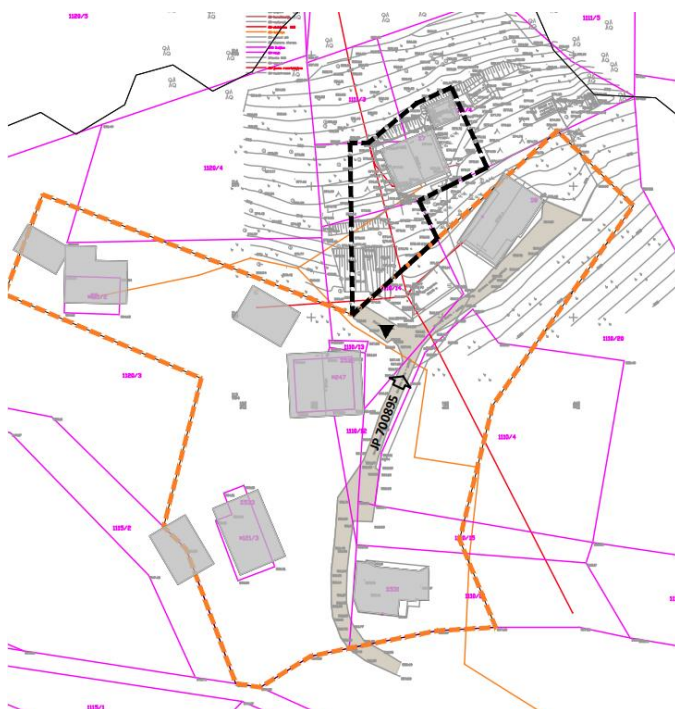
- kmetijski gospodarski objekti morajo biti po vertikalnih in horizontalnih gabaritih, oblikovanju streh in fasad usklajeni s stanovanjskimi in ostalimi gospodarskimi objekti. Objekti morajo biti praviloma podolgovatega tloris. V primeru velikih gradbenih mas je potrebno objekt členiti na manjše gradbene mase,
- umestitev gospodarskih objektov večjih tlorisnih in višinskih gabaritov zaradi tehnoloških zahtev je izjemoma možna kadar objekt ni vidno izpostavljen in je intenzivno zazelenjen,
- pri gospodarskih objektih večjih tlorisnih gabaritov je izjemoma dopusten tudi manjši naklon strehe, vendar ne manjšim od 20°.



Slika 6: Pogled na območje z juga



Slika 7: Prikaz območja lokacijske preveritve



Slika 8: prikaz umestitve objekta

Komunalna in energetska infrastruktura

Na območju je izveden elektro vod, TK vod, javni vodovod in greznica na izpraznjevanje.

Padavinske vode se ponika, kar je skladno z Geološko geomehanskim poročilom (izdelal Geoekspert, Podjetje za uporabno geotehniko, št. načrta 113/25, avgust 2025).

Pogoji geološkega poročila

Nahaja se na območju zelo velike in velike stopnje verjetnosti pojavljanja plazov (Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov SKUPNA-GeoZS 1:25.000, www.evode.gov.si).

Po opozorilnih kartah se celotno območje ELP nahaja na erozijskem območju, kjer je zelo velika verjetnost pojavljanja plazov (erozijska območja, portal e-vode, www.evode.gov.si).

Izdelano je z Geološko geomehansko poročilo (izdelal Geoekspert, Podjetje za uporabno geotehniko, št. načrta 113/25, avgust 2025).

Pri izdelavi projektne dokumentacije in izvedbi objekta naj se upošteva:

- Objekt se sme temeljiti na temeljni plošči pod katerimi se izvede sloj pustega betona MB20 v debelini 0,20m ali na dobro zbitem nasutju.
- Začasni izkopi se izvedejo v nagibu 1:2 (suha gradbena jama) in se zavarujejo proti lokalnim zdrsom z uporabo PVC folije. Izkope je prepovedano pustiti nezavarovane in nepodprte več dni.
- Upošteva naj se dopustna nosilnost temeljnih tal 100 kPa (nedrenirani pogoji) ter koeficient modula reakcije temeljnih tal 10.000 kN/m³. Za dimenzioniranje dostopnih cest in parkirišč naj projektant uporabi CBR 4%.
- Glede na sestavo temeljnih tal in pričakovane obtežbe ocenjujemo izvršitev posedkov v rangi do 2 cm, vendar le ti zaradi nespremenljivega terena na območju predvidenega objekta ne bodo diferenčni in tako mejno stanje uporabnosti in stabilnosti ne bosta presežena.
- Okoli objekta naj se na koti temeljenja, za preprečitev dotoka podzemnih vod, položi horizontalna drenaža s kontroliranim odvodom vode. Drenažna cev naj se položi na podložni beton, zasipa s prodnatim filtrskim materialom in zaščiti z uporabo ločilnega geosintetika 250g/m². Zasip za plitvimi temelji naj se izvede s kvalitetnim, zmrzlinško odpornim peščeno prodnim zasipom.
- Reši, uredi in izvede naj se kontroliran odvod vseh vod (meteornih, precejnih, zalednih, očiščenih fekalnih), ki se morajo odvesti iz neposrednega območja objekta. Glede na sestavo temeljnih tal in stabilno območje je padavinske vode in očiščene vode iz predvidene male čistilne naprave možno ponikati in sicer s točkastimi ponikovalnicami prereza 0,8 m (perforirane betonske cevi) m in globine 2,5 – 3,0 m. Za vertikalno prepustnost privzamemo vrednost ca. 1×10^{-6} m/sec.
- Prepovedano je kakršnokoli nekontrolirano spuščanje vod po površini zemljine v okolici objekta. Uredi naj se odvodnjevanje okolice objekta ter dovoznega cestišča tako, da voda ne erodira lokacije objekta in temeljev pod njim.
- Pri izvedbi vkopov in ostalih zemeljskih delih je obvezna prisotnost geotehnika (stalen geotehnični nadzor), ki bo dajal navodila za ustrezne posege in eventualne dodatne ukrepe pri izvedbi le teh. Pred zabetoniranjem temeljev je obvezno, da izkope zanje pregleda geomehanik.

8 UTEMELJITEV SKLADNOSTI NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE Z ZUREP-3

V povezavi s 135. členom ZUreP-3 so podane utemeljitve iz katerih je razvidno, da je določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladna z zakonskimi določili.

Preglednica 1: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno s 135. členom ZUreP-3

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Občina ima sprejet OPN.	Da. Občina ima sprejet OPN: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Laško (Uradni list RS, št. 3/18, 51/21-teh.popr., 163/21-SD OPN2 in 2/25-TP).
PNRP na območju lokacijske preveritve je posamična poselitev oz. šteje kot posamična poselitev (307. člen ZUreP-3).	Da. PNRP na območju lokacijske preveritve se nanaša na območje, ki je v veljavnem OPN Občine Laško opredeljeno kot površine razpršene poselitve. Skladno s 307. členom ZUreP-3 se površine razpršene poselitve po ZPNačrt štejejo kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3.
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 600 m ² .	Ne presega. Širitev znaša 585,58 m ² .
Sprememba stavbnega zemljišča ne presega 20% izvirnega obsega.	Ne presega. Širitev ne presega 20% površine izvirnega območja.
Navedene in upoštevane so predhodno izvedene lokacijske preveritve, ki s spremembami in dopolnitvami OPN še niso vključene v veljavni OPN.	Na obravnavanem izvirnem območju ni bilo predhodno izvedenih lokacijskih preveritev.

Preglednica 2: Kriteriji za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi skladno z 32. členom ZUreP-3

Kriterij dopustnosti individualnih odstopanj	Utemeljitev skladnosti
Gre za izvajanje obstoječih dejavnosti.	Da. Na območju opredeljenega stavbnega zemljišča posamične poselitve stojijo stanovanjski in več pomožnih gospodarskih objektov ter predstavlja ohranjanje dejavnosti - bivanje, na tem območju.
Ohranja ali izboljša se obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.	Da. Arhitektonsko oblikovanje in umestitev objekta mora upoštevati določila prostorskih izvedbenih pogojev za umestitev in oblikovanje, določena za gradnjo na namenski rabi A v opredeljeni EUP OP. Etažnost stanovanjskega objekta je pritličje in

	mansarda. Naklon strehe je ca. 30°. Etažnost pomožnega objekta je pritličje. Naklon strehe je ca. 30°. Predvidena gradnja mora v celoti upoštevati vsa določila OPN. S tem bo ohranjen obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve.
Obstoječa posamična poselitev je ustrezno komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov.	Da. Dostop do območja posamične poselitve je po obstoječi javni poti JP 700895, ki poteka južno od območja. Objekt je priključen na elektro vod, TK vod, javni vodovod in greznico na izpraznjevanje. V primeru gradnje male čistilne naprave se odpadne komunalne vode vodijo v malo čistilno napravo. Padavinske in odpadne vode iz male čistilne naprave se ponika, kar je skladno z Geološko geomehanskim poročilom (izdelal Geoekspert, Podjetje za uporabno geotehniko, št. načrta 113/25, avgust 2025).
Vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev se ne bo bistveno povečal.	Da. Vpliv se ne bo povečal, predvideni objekt ne bo povzročal emisij strupenih plinov, nevarnih delcev, plinov, onesnaženja ali zastrupitve vode in tal ter elektromagnetnega sevanja kot tudi ne povečanega hrupa.
Načrtovani posegi v prostor so skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.	Da. Načrtovani poseg je skladen z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Laško (Uradni list RS, št. 3/18, 51/21-teh.popr., 163/21-SD OPN2 in 2/25-TP), ki v 48. členu določa, da se na območjih, kjer je razpršena poselitev opredeljena kot avtohtoni poselitveni vzorec, obstoječe gradnje ohranjajo, oblikovno in funkcionalno nadgrajujejo ter komunalno opremitijo. Obstoječa območja razpršene poselitve se ohranjajo ter razvijajo s prenovo in minimalnimi posegi v prostor, izjemoma pa se oblikujejo tudi nove površine, pri čemer je potrebno ohranjati oziroma ustvarjati prepoznaven red v prostoru in zagotoviti racionalno prostorsko organizacijo dejavnosti. Območje lokacijske preveritve <u>se nahaja zunaj območij</u> varstvenih režimov: evidentirane kulturne dediščine, varovalnih gozdov, poplavno ogroženih območij in vodovarstvenih območij. <u>Nahaja se na</u> območju zelo velike in velike stopnje verjetnosti pojavljanja plazov (Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov SKUPNA-GeoZS 1:25.000,

	www.evode.gov.si). Po opozorilnih kartah se celotno območje ELP nahaja na erozijskem območju, kjer je zelo velika verjetnost pojavljanja plazov (erozijska območja, portal e-vode, www.evode.gov.si). Pri nadaljnjem načrtovanju in gradnji je potrebno upoštevati pogoje je z Geološko geomehansko poročilo, izdelal Geoekspert, Podjetje za uporabno geotehniko, št. načrta 113/25, avgust 2025. Območje se ne nahaja v območju veljavnih ali načrtovanih državnih prostorskih aktov.
Pri načrtovanih posegih so upoštevane fizične lastnosti zemljišča.	Da. Upošteva se dostopnost in konfiguracija terena ter sosednja zemljišča z obstoječo pozidano strukturo. Objekta sta umeščena severno od obstoječega stavbnega zemljišča. Smer slemena stanovanjskega objekta poteka pravokotno na plastnice terena. Smer slemena pomožnega objekta poteka vzporedno s plastnicami terena. Ohranja se značilna zasnovo obstoječe posamične poselitve. S postavitvijo objektov se upoštevana tipologija zazidave območja kjer je prisotna takšna gradnja sosednjih objektov ter konfiguracijo terena. Dostop do območja je po obstoječi javni poti JP 700895, ki poteka južno od območja.

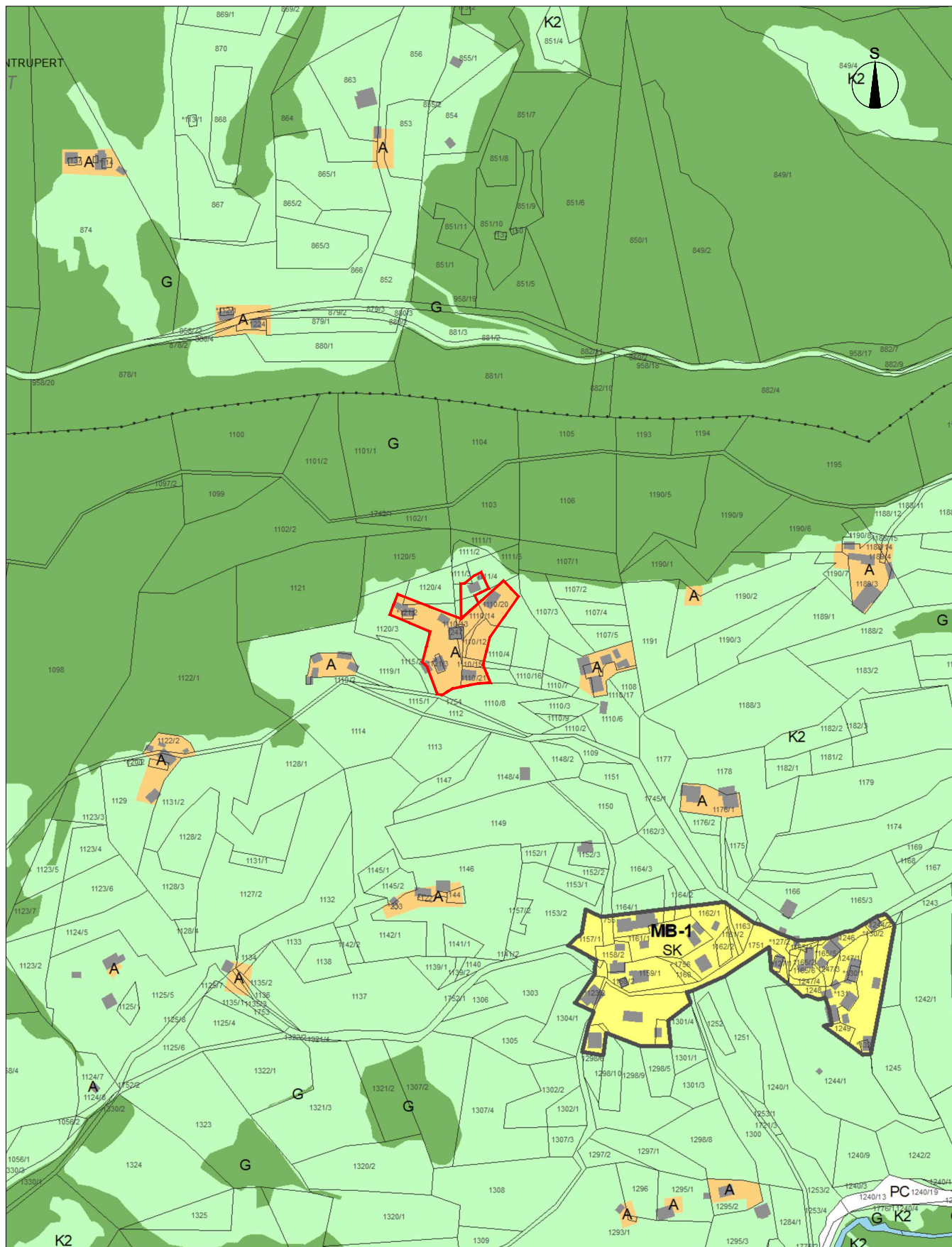
9 SEZNAM PODATKOVNIH VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

Pri izdelavi lokacijske preveritve je bila upoštevana vsa predhodno izdelana dokumentacija in uporabljeni podatkovni viri:

- Geodetski načrt, izdelal Geobest d.o.o., avgust 2025,
- katastrski načrt - KN (portal prostor, <https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>),
- podatki o namenski rabi prostora: OPN Občine Laško (<https://dokumenti-pis.mop.gov.si/>),
- podatki o ogroženih območjih (atlas voda, www.evode.gov.si),
- podatki o prikazu stanja prostora (portal iObcina, <https://www.iobcina.si/>),
- Geološko geomehansko poročilo, izdelal Geoekspert, Podjetje za uporabno geotehniko, št. načrta 113/25, avgust 2025).

II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz občinskega prostorskega načrta s prikazom območja lokacijske preveritve	M 1:5000
2	Situacija obstoječega stanja	M 1:500
3	Prikaz območja lokacijske preveritve	M 1:1000



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

ZA DOLOČITEV OBSEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PRI POSAMIČNI POSELITVI

Št. projekta: 40/25
Datum: avgust 2025

IZSEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA S PRIKAZOM OBMOČJA
LOKACIJSKE PREVERITVE
M 1:5000



Razvojni center
PLANIRANJE d.o.o. Celje
Ulica XIV. divizije 14, 3000 Celje

OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

